

1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

„GE Tann-Nord, 2. Bauabschnitt“

Deckblatt Nr. 1

Teil A Festsetzungen durch Text

Markt Tann

Landkreis Rottal-Inn

Regierungsbezirk Niederbayern

Vorhabensträger:

Markt Tann

vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Fürstberger

Marktplatz 6

84367 Tann

Planung

Architekturbüro Manfred Gramer

Schulgasse 8

84359 Simbach am Inn

08571 / 924444

gramer@architekt-gramer.de

Grünordnung

Ursula Klose-Dichtl

Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Hochholz 3

84371 Triftern

08562 / 2333

klose-dichtl@t-online.de

Tann den, 18.02.2019

.....

1. Bürgermeister Fürstberger

A Festsetzungen durch Text

(Die Festsetzungen wurden in allen Punkten ausnahmslos übernommen)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs.1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

GE – Gewerbegebiet lt. § 8 BauNVO

Betriebsleiterhäuser oder Wohnungen sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl

GRZ 0,6

1.2.2 Baumassenzahl

GFZ 5,0

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

II zulässig Erdgeschoss und Obergeschoss

1.2.4 Haustypen

Gewerbehallen

1.2.5 Bauweise

geschlossene Bauweise

1.2.6 Maximale Gebäudehöhen über bestehendem Gelände

Die max. zulässigen Höhen werden in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die max. zulässige Wandhöhe talseits (Traufseite) ab bestehendem Gelände bis Außenkante Dachhaut:

WH max. 6,00 m bei Parzelle 1, 1a und 2

WH max. 8,00 m bei Parzelle 3 und 4

1.2.7 Gelände

Am Anschluss zum Nachbargrundstück darf das ursprüngliche Geländenniveau nicht wesentlich verändert werden.

Stützwände am Grenzverlauf sind nicht zulässig.

Der natürliche und geplante Geländeverlauf ist im Baugenehmigungsverfahren prüfbar nachzuweisen.

1.2.8 Abstandsflächen

Die Mindestabstände sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

1.2.8.1 Staatsstraße St 2090

Zur Staatsstraße St 2090 sind folgende Abstände einzuhalten:

Gebäude mind. 20 m

Stellplätze mind. 10 m

1.2.8.2 Mast M 223 in Parzelle 1

Um die Fundamentaußenkanten ist ein 5m-Schutzstreifen einzuhalten. In diesem Bereich muss das Erdreich unberührt bleiben.

2 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Gem. Art. 81 BayBO

2.1 Gebäude

Folgende Dachformen sind zulässig:

Satteldächer mit Dachneigung von 5 - 25 °

Pulldächer mit Dachneigung 5 – 20 °

Firstrichtung

Die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben, sondern frei wählbar.

Dachdeckung

Zulässig sind rote aber auch schwarze Dachsteine oder Blechdächer in Ziegelfarben oder dezenteren Farbtönen.

Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind jedoch zu vermeiden. Flächen dieser Art über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Zulässig sind ebenso Gründächer.

2.2 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude anzupassen.

2.3 Stellplätze und übrige befestigte Flächen

Um die Versiegelung und damit die abzuleitenden Regenwassermengen so gering wie möglich zu halten, sind Asphaltdecken innerhalb der privaten Flächen nur auf Fahrbahnen zulässig.

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z. B.:

- a) Splitt auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton
- b) Schotterrasen
- c) wassergebundene Decke
- d) zwei parallele Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche
- e) luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
- f) Rasenfugenpflaster aus Granit, Beton oder Klinker
- g) Pflasterbelag aus Naturstein, Betonstein oder / und Klinker

Die Einfahrten in die Bauparzellen über die geplante Erschließungsstraße müssen vom Fahrbahnrand der St 2090 mindestens 25 m entfernt sein.

2.4 Einfriedungshöhen

Die Höhe aller Zaunarten ist auf maximal 2,00 m beschränkt.

Zaunfundamente sind nur als punktförmige Einzelfundamente auszuführen.

Höhere Einfriedungen sind nur in Form von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken zulässig.

Die Notwendigkeit einer Einfriedung besteht prinzipiell nicht.

Im Einmündungsbereich von Sichtfeldern zu öffentlichen Straßen, sind Einfriedungen und Hinterpflanzungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.

2.5 Einfriedungsarten

Für Einfriedungen sind unter Beachtung der zuvor aufgeführten Festsetzungen zulässig:

Freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen

Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen, Höhe maximal 1,80 m

Holzlatte- oder Metall-Stabmattenzäune

Maschendrahtzäune

2.6 Zäune in der Anbauverbotszone der Staatstraße ST 2090

Bei flächenhaften, nicht verformbaren Zäunen entlang der Staatsstraße ST 2090 sind die Mindestabstände für nicht umfahrbare / abscherbare Hindernisse nach den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesystem – RPS“ einzuhalten.

3 Geltungsbereich des Deckblatts

Der Geltungsbereich des Deckblatts umfasst das Grundstück Flur Nr. 1833, Gemarkung Zimmern mit einer Gesamtfläche von ca. 15.026 m².

4 Emissionen

Im Bebauungsplan „GE Tann Nord“ sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) auf den jeweiligen Parzellen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten: (lt. Gutachten 71.15.1018 v. 30.04.2019):

Parzelle 1: 61 dB(A) tags 46 dB(A) nachts

Parzelle 1a: 61 dB(A) tags 46 dB(A) nachts

Parzelle 2: 64 dB(A) tags 49 dB(A) nachts

Parzelle 3: 64 dB(A) tags 49 dB(A) nachts

Parzelle 4: 62 dB(A) tags 47 dB(A) nachts

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5. Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Fläche zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (6) der DIN 45691 anzuwenden. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zu Anlage gehörenden Teilflächen (Summation) Nach Nr. 5 der DIN 45691 erfüllt ein Vorhaben auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des

Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_{rA} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Im Rahmen eines Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens hat der Bauherr mittels schalltechnischem Gutachten nachzuweisen, dass die festgelegten Emissionskontingente durch das Vorhaben eingehalten sind. Das Gutachten darf nur von einem nach § 29 b Bundes-Immissionsschutzgesetz für den Schallschutz bekannt gegebenen Sachverständigen erstellt werden.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm).

Tann, den 18.02.2019